

Tribunale di Catania

Sesta Sezione Civile

Proc. Esec. n. 223/2021 R.G. Es. imm.

Giudice dell'esecuzione immobiliare

Avvocato Venera Fazio

L'ESPERTO NOMINATO

Dott. Ing. Alfio Ciccia

Relazione di Stima

per l'esecuzione immobiliare promossa da:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A

contro



Appartamento a primo piano scala A interno 1 via Catusi n. 27 – 29 Acireale



Premesse	2
1. Identificazione del bene pignorato	6
2. Verifica dei dati riportati.	6
3. Verifica della proprietà in capo ai debitori.....	6
4. Accertamenti sull'esatta provenienza dei beni.	7
5. Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene.	7
6. Identificazione catastale del bene oggetto di esecuzione.	8
7. Conformità urbanistica dell'unità oggetto di esecuzione.....	8
8. Verifica sull'esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condom.....	9
9. Verifica se il bene pignorato sia occupato dai debitori esegutati o da terzi.....	9
10. Elenco di tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita.....	10
11. Determinazione del più probabile valore di mercato.	11
12. Conclusioni.	13



Premesse

Il sottoscritto dott. ing. Alfio Ciccìa con studio in Paternò via G. Boccaccio n. 8, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A 6184, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania, con nomina del 15/07/2024, recapitata a mezzo pec in data 16/03/2024, è stato nominato C.T.U. in merito alla procedura esecutiva indicata in epigrafe.

Dopo il giuramento di rito eseguito in data 16/07/2024, sono stati posti all'esperto i seguenti quesiti:

- a) **Identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c) **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando altresì se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti, qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione morti causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita eredità), segnalando immediatamente al G.E. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;
- d) **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e) segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento **per la incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f) accerti **se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi, elenchi, quindi, le



- formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h) indichi, previa acquisizione o aggiornamento **del certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i) Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materna urbanistico-edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- j) In caso di **immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni già corrisposte o da corrispondere;
- k) verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovano o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^o comma della **legge n. 47/1985** o dell'art. 46 c 5 **DPR 380/01** chiarisca, quindi se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del **D.L. 269/2003**, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici competenti, le somme da pagare a titolo di obbligazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione), quantificanti anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative e sanzionatorie i relativi costi.
- l) In caso di immobili abusivi, ove l'abuso **non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera



- degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;
- m) verifichi l'esistenza di **formalità vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- n) verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;
- o) verifichi se gli immobili pignorati siano **gravati da censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- p) accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, di eventuali **spese straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, **lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato**;
- q) **Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (**si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD.4/REV**);
- r) **elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio** la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza utile interna, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di conservazione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- s) determini **il valore di mercato di ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile,



specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione)

- t) **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;**
- u) **indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;**
- v) **alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le indicazioni di cui al mod. 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;**
- w) **accerti, nel caso si tratti di bene indiviso la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise, precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;**
- x) **nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti; ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota del valore corrispondente o, quanto meno, di valore prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apportionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.**



Il G.E. ha concesso allo scrivente il termine di giorni 120 dal giuramento per l'espletamento dell'incarico conferito.

Le operazioni peritali si sono svolte in data 31/07/2024, alla presenza dei sig.ri [REDACTED] nonché debitori esegutati, così come riportato nel verbale di sopralluogo (all. 1).

Esaminati gli atti e i documenti, il sottoscritto ha reperito tutti gli elementi necessari all'espletamento dell'incarico conferito, allegando alla presente relazione la documentazione fotografica (all. 2), redigendo altresì la planimetria delle unità oggetto di esecuzione (all. 3), richiedendo presso l'Agenzia dell'Entrate della Provincia di Catania la visura catastale, la planimetria catastale e l'estratto di mappa (all. 4) e le relative visure ipotecarie (all. 5), acquisendo dall'Ufficio Tecnico del Comune di Acireale il certificato di agibilità (all. 6) e l'elaborato grafico allegato alla concessione edilizia in variante n. 80/87 (all. 7).

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione riportata nell'atto di pignoramento immobiliare riguarda ... *“Abitazione di tipo civile, sita nel Comune di Acireale (CT) in via Catusi n. 27, 29, censita al foglio 67, particella 630, sub. 4, Cat. A/2, vani 5, Cl. 8, P.T., R.C. € 438.99”* ...

Si precisa che l'appartamento è ubicato al primo piano della scala “A” intero n. 1 del complesso residenziale sito in via Catusi n. 27/29 del Comune di Acireale.

2. VERIFICA DEI DATI RIPORTATI.

Dalla visione degli atti di esecuzione si evidenzia la congruità tra i dati riportati nell'Atto di Pignoramento Immobiliare e i dati riportati nella nota di trascrizione.

Il pignoramento ha colpito le quote spettanti ai debitori esegutati.

3. VERIFICA DELLA PROPRIETÀ IN CAPO AI DEBITORI.

L'unità oggetto di esecuzione è di proprietà dei debitori esegutati per una quota



pari a ½ ciascuno, derivante da atto di vendita del 11/07/2008 rep. 9656 ai rogiti del notaio Patanè Patrizia.

I debitori eseguiti hanno acquistato le unità oggetto di esecuzione in regime di comunione legale dei beni.

Non risultano esserci altri comproprietari oltre ai debitori eseguiti.

4. ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI.

Dagli accertamenti eseguiti e da quanto riportato nella relazione notarile allegata al fascicolo di esecuzione, emerge che l'unità in oggetto è pervenuta ai debitori eseguiti in virtù dell'atto di vendita ai rogiti del notaio Patanè Patrizia 11/07/2008 rep. 9656, trascritto il 16/07/2008 ai nn. 28307/43701, da potere del sig. [REDACTED] in regime di separazione di beni.

Al sig. [REDACTED] per la nuda proprietà e al sig. [REDACTED] per l'usufrutto per atto di permuta ai rogiti del notaio Ivan Basso del 14/03/1986 rep. n. 21043, trascritto il 03/04/1986 ai nn. 8782/11178 da potere dalla ditta Edile [REDACTED]

Il ricongiungimento dell'usufrutto è avvenuto in data 11/06/1996 con la morte dell'usufruttuario [REDACTED]

5. ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE.

Dalla relazione notarile allegata agli atti e dagli accertamenti eseguiti dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Catania (vedasi allegato n. 5) emerge che le unità immobiliari sopra descritte sono oggetto delle seguenti iscrizioni/trascrizioni:

- **Iscrizione** del 16/07/2008 al Registro Particolare 8658 Registro Generale 43702, emessa da pubblico ufficiale notaio Patanè Patrizia del 11/07/2008 rep. n. 9657/5522, derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo per il



capitale di € 135.000,00 – Tasso interesse annuo 5,5% per un totale di € 202.500,00 per una durata di 30 anni, a favore della BANCA UCB S.P.A. (nella qualità di creditore ipotecario, contro i debitori esegutati sull'unità in oggetto.

- **Trascrizione** del 19/04/2021 al Registro Particolare 12706 Registro Generale 16910, emessa da pubblico ufficiale Corte D'Appello di Catania UNEP del 05/03/2021 rep. n. 1790, derivante da Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili, a favore di VELA OBG S.R.L. contro i debitori esegutati sull'unità in oggetto.

6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE OGGETTO DI ESECUZIONE.

L'unità oggetto di esecuzione riguarda un appartamento a primo piano scala A del complesso residenziale sito in via Catusi n. 27/29 del Comune di Acireale.

L'unità in oggetto è censita al N.C.E.U. del Comune di Acireale al foglio **67**, particella **630**, sub 4, Cat. A/2, Cl. 8, Cons. 5 vani, Sup. Cat. 94 mq, Rendita € **438,99** via Catusi n. 27 - 29 Scala A, Interno 1, Piano T.

Si precisa che l'appartamento in oggetto è ubicato al primo piano della scala "A".

Dal confronto del rilievo dello stato di fatto, eseguito dallo scrivente (all. 3), e le planimetrie catastali (all. 4) non si rilevano alcuna modifica apportata all'unità.

7. CONFORMITÀ URBANISTICA DELL'UNITÀ OGGETTO DI ESECUZIONE.

L'unità oggetto di esecuzione è ubicata a primo piano scala "A" di un complesso residenziale a tre elevazioni fuori terra, realizzato con struttura portante in cemento armato, solai d'interpiano in latero cemento e copertura a terrazza



calpestabile.

Dagli accertamenti sulla conformità Urbanistica condotti dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acireale emerge che l'intero complesso edilizio è stato edificato a seguito di rilascio di Concessione edilizia n. 242 del 09/11/1985 e Concessione edilizia in variante n. 80/87.

In data 07/07/1987 è stata rilasciata l'autorizzazione n. 49/87 di agibilità/abitabilità "Parziale" (all. 6) del complesso residenziale di cui fa parte l'unità in oggetto.

Lo stato dei luoghi rilevati dallo scrivente (all. 3) sono conformi all'elaborato grafico allegato alla concessione edilizia in variante n. 80/87 (all. 7).

8. VERIFICA SULL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE.

Le unità oggetto di esecuzione non risultano gravate da censo, livello o uso civico e quindi libere da tali pesi, in quanto il diritto di proprietà dei debitori esegutati non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà derivante da atto di compravendita 11/07/2008 rep. 9656 ai rogiti del notaio Patanè Patrizia.

Da quanto riferito dai debitori esegutati in sede di sopralluogo, non risulta essere costituito un condomino e di conseguenza non vi è la presenza di un amministratore. Le spese di gestione ordinaria delle parti comuni quali pulizia scala e corrente elettrica vengono gestite dagli stessi proprietari.

Le spese di gestione sopradette ammontano a circa € 50,00 mensili così come dichiarato dagli stessi esegutati nel verbale di sopralluogo.

9. VERIFICA SE IL BENE PIGNORATO SIA OCCUPATO DAI DEBITORI ESECUTATI O DA TERZI.

L'unità oggetto di esecuzione è abitazione principale dei debitori esegutati e del



proprio nucleo familiare.

10. ELENCO DI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA.

L'appartamento oggetto di esecuzione è ubicato all'interno di un complesso residenziale sito in via Catusi n. 27 – 29 del Comune di Acireale.

Il complesso residenziale è stato realizzato negli anni 1985 – 1987 con struttura portante a telaio con travi e pilastri in cemento armato, solai d'interpiano in latero-cemento e copertura a terrazza calpestabile.

Detto complesso residenziale è situato a sud del centro abitato del Comune di Acireale, in area periferica poco distante dalla stazione ferroviaria di Acireale, dal centro commerciale I Ciclopi e dagli imbocchi della SS 114 in direzione di Catania e Messina.

L'accesso al complesso residenziale avviene da via Catusi n. 27 - 29 (foto n. 1), percorrendo i vialetti condominiali comuni si accede alla scala "A" (foto n. 2).

Il corpo scala (foto n. 3) non provvisto di ascensore, è rifinito con gradini in marmo, ringhiera in ferro e pareti con pittura per interni.

L'appartamento a primo piano confina a nord e a sud con affaccio su cortile condominiale, ad est in parte con vano scala e in parte con appartamento altra ditta (sub. 5) e ad ovest con appartamento altra ditta (sub. 12).

L'unità oggetto di esecuzione al suo interno si compone di soggiorno (foto n. 4), disimpegno (foto n. 5), due camere da letto (foto n. 6 e 7), cucina (foto n. 8), bagno (foto n. 9), lavanderia (foto n. 10) e ripostiglio (foto n. 11).

L'appartamento presenta due affacci su cortile condominiale e precisamente uno a sud (foto n. 12) ed uno a nord (foto n. 13).

L'appartamento ha un'altezza interna utile di 2,90 m, la superficie utile calpestabile è di mq 82,72 ed una superficie lorda di mq 95,00. La superficie



complessiva dei balconi è di 20,18 mq.

L'appartamento si trova in buone condizioni di manutenzione, i locali sono rifiniti con pavimentazione di mattonelle di gres mentre il bagno con mattonelle in ceramica. Le pareti sono rifinite con pittura lavabile ad eccezione del bagno in quanto sono rivestite in ceramica.

Gli infissi esterni sono del tipo a monoblocco costituito da un infisso in alluminio (non a taglio termico) e vetro singolo con serranda avvolgibile.

Le porte interne sono in legno.

L'unità è provvista di impianto elettrico e idrico.

11. DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.

Si procederà alla stima dell'unità immobiliare con riferimento alle condizioni e consistenza così come riscontrate dallo scrivente nel corso del sopralluogo effettuato. Al fine di determinare il valore si è proceduto alla stima col metodo sintetico comparativo (confronto diretto) e col metodo di capitalizzazione del reddito, assumendo come valore più probabile quello risultante dalla media aritmetica dei due valori.

Stima metodo comparativo

$$V_m = S_{comm} \times V_{e/mq} \times K_{merito}$$

Determinazione della superficie commerciale (S_{comm})

Seguendo le linee guida impartite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, esaminato il caso in esame di unità immobiliare a destinazione residenziale facente parte di un edificio, si considera come superficie commerciale la superficie coperta a lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione in comunione fino ad uno spessore di 50 cm. Le superfici scoperte quali terrazzi e balconi verranno conteggiate al 30% fino a



25 mq e al 10% per la quota eccedente i 25 mq, in quanto comunicanti con i vani principali.

$S_{\text{scalpestabile appart.}} = \text{soggiorno (20,85 mq)} + \text{camera da letto n. 1 (16,38 mq)} + \text{disimpegno (6,39 mq)} + \text{bagno (5,00 mq)} + \text{cucina (12,18 mq)} + \text{lavanderia (4,10 mq)} + \text{camera da letto n. 2 (16,06 mq)} + \text{ripostiglio (1,76 mq)} = 82,72 \text{ mq}$

$S_{\text{ballatoi}} = 9,60 \text{ mq} + 10,58 \text{ mq} = \mathbf{20,18 \text{ mq}}$

$S_{\text{omog. Ballatoio}} = 20,18 \text{ mq} \times 0,30 =$

$S_{\text{comm}} = S_{\text{scalpestabile}} + S_{\text{inc. tram}} + S_{\text{omog. Ballatoio}} = 82,92 \text{ mq} + 12,28 \text{ mq} + 6,05 \text{ mq} =$

101,05 mq

Determinazione del coefficiente di merito (K)

Stato locativo	Occupato dai debitori esecutati	100%
Stato di conservazione	Buono stato	5%
Livello di piano	Primo piano senza ascensore	-5%
Esposizione e vista	Esterna	5%
Edificio entro i 40 anni	Condizione normale	0%
Riscaldamento	assente	-5%

$K = 100\%$

Determinazione del valore di mercato unitario ($V_{\text{€/mq}}$)

Facendo riferimento ad indagini di mercato presso gli operatori di zona, considerando le condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, servizi ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si conviene un valore $V_{\text{€/mq}} = \mathbf{900,00 \text{ €/mq}}$

In definitiva si ottiene

$V_{\text{m1}} = 101,05 \text{ mq} \times 900,00 \text{ €/mq} \times 100\% = \mathbf{\text{€ } 90.945,00}$

Stima per capitalizzazione del reddito



Da indagini svolte dallo scrivente sul territorio di Acireale emerge che il canone di affitto per abitazioni simili in condizioni ordinarie è di 3,30 €/mq* mese, riferito alla superficie commerciale dell'unità immobiliare. La superficie commerciale dell'appartamento è pari a circa 101,05 mq (considerando l'incidenza dei balconi).

Valore di locazione annuo: $\text{mq } 101,05 \times \text{€/mq* mese } 3,30 \times 12 = \text{€ } 4.001,58$

Spese complessive annue pari al 25%

$$S = \text{€ } 4.001,58 \times 0,25 = \text{€ } 1.000,39$$

Reddito netto annuo:

$$R_n = \text{€ } 4.001,58 - \text{€ } 1.000,39 = \text{€ } 3.001,18$$

Facendo un'indagine di mercato il saggio di capitalizzazione per immobili simili e in zone limitrofe sono compresi tra $3,6 \% < S < 3,8\%$.

Saggio di capitalizzazione $S = 3,70 \%$

Valore unità:

$$V_{m_2} = \text{€ } 3.001,18 / 3,70 \% = \text{€ } 81.112,97$$

Media dei risultati

$$V_m = (\text{€ } 90.945,00 + \text{€ } 81.112,97) / 2 = \text{€ } 86.028,98$$

Il valore nelle attuali condizioni coincide con il valore di mercato in quanto non ci sono costi da decurtare (regolarizzazione urbanistica e/o gli oneri condominiali non versati).

$$V_{\text{att. Cond.}} = V_m = \text{€ } 86.028,98$$

Il valore di vendita si ottiene riducendo il valore sopra ottenuto del 15 % per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

$$V = \text{€ } 86.028,98 - \text{€ } 86.028,98 \times 0,15 = \text{€ } 73.124,63 \text{ in c.t. } \text{€ } 73.000,00.$$

12. CONCLUSIONI.

Nelle note seguenti vengono riepilogati i risultati degli accertamenti.



IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO:

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione riportata nell'atto di pignoramento immobiliare riguarda ... *“Abitazione di tipo civile, sita nel Comune di Acireale (CT) in via Catusi n. 27, 29, censita al foglio 67, particella 630, sub. 4, Cat. A/2, vani 5, Cl. 8, P.T., R.C. € 438.99”* ...

VERIFICA DEI DATI RIPORTATI:

Dalla visione degli atti di esecuzione si evidenzia la congruità tra i dati riportati nell'Atto di Pignoramento Immobiliare e i dati riportati nella nota di trascrizione.

Il pignoramento ha colpito le quote spettanti ai debitori eseguiti.

VERIFICA DELLA PROPRIETÀ IN CAPO AL DEBITORE:

L'unità oggetto di esecuzione è di proprietà dei debitori eseguiti per una quota pari a 1/2 ciascuno, derivante da atto di vendita del 11/07/2008 rep. 9656 ai rogiti del notaio Patanè Patrizia.

Non risultano esserci altri comproprietari oltre ai debitori eseguiti.

ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEL BENE:

La verifica della continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio è stata ampiamente trattata e verificata al superiore capitolo 4.

ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE:

Al superiore paragrafo 5 sono state riportate le iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'unità oggetto di esecuzione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE OGGETTO DI ESECUZIONE:

L'identificazione catastale dell'unità in oggetto è riportata al superiore paragrafo 6. L'unità immobiliare è conforme con quanto rappresentato nella planimetria catastale.



CONFORMITÀ URBANISTICA DELL'UNITÀ OGGETTO DI ESECUZIONE:

Al superiore paragrafo 8 è riportato tutti gli accertamenti eseguiti sull'unità oggetto di esecuzione, ove l'appartamento è conforme al progetto allegato alla concessione edilizia in variante n. 80/87(all.7).

VERIFICA SULL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE:

L'unità oggetto di esecuzione non risulta gravata da censo, livello o uso civico e quindi libera da tali pesi, in quanto il diritto di proprietà dei debitori eseguiti non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà derivante da atto di compravendita.

VERIFICA SE IL BENE PIGNORATO SIA OCCUPATO DAI DEBITORI ESECUTATI O DA TERZI.

L'unità oggetto di esecuzione è abitazione principale dei debitori eseguiti e del proprio nucleo familiare.

ELENCO DI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA.

Al superiore paragrafo 10 sono riportati tutte le descrizioni e gli elementi utili alle operazioni di vendita del bene oggetto di esecuzione.

DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.

Al superiore paragrafo 11 si è proceduto alla stima delle unità immobiliari con riferimento alle condizioni e consistenza così come riscontrate dallo scrivente nel corso del sopralluogo effettuato. Al valore di mercato ottenuto sono stata decurtata un'aliquota del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (così come previsto alla lettera "t" del mandato conferito) ottenendo il seguente valore di vendita:



V = € 73.000,00 (valore di vendita)

Con la presente che si compone di n. 16 pagine dattiloscritte lo scrivente ritiene di avere assolto all'incarico conferito, e rimane a disposizione del G.E. per ulteriori adempimenti.

Si allegano alla presente:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Documentazione fotografica;
3. Planimetria stato di fatto;
4. Visura catastale, planimetria catastale ed estratto di mappa;
5. Visure ipotecarie;
6. Certificato di abitabilità/agibilità;
7. Elaborato grafico allegato alla concessione edilizia in variante.



L'Esperto
Dott. ing. Alfio Ciccio
Alfio Ciccio

